

Begründung

Bebauungsplan Nr. 89
Erftstadt-Dimerzheim
Kampstraße

BEGRÜNDUNG:

1. Allgemeine Angaben

1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnbaufläche", "Private Grünfläche - Golfanlage" und in einem Teilbereich "Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

1.2 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan III (Umweltschutz durch Sicherung von natürlichen Lebensgrundlagen) liegt der Ortsteil Dirmerzheim im Freiraum; der Gebietsentwicklungsplan stellt für Dirmerzheim Agrarbereich dar. Zum Erfordernis der Baugebietsausweisung siehe Pkt. 2.1 der Begründung.

1.3 Flächenbilanz

Gesamtfläche	:	ca. 9,02 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	:	ca. 6,31 ha
Öffentl. Verkehrsfläche	:	ca. 0,37 ha
Dorfgebiet (MD)	:	ca. 0,48 ha
Fläche f. d. Landwirtschaft	:	ca. 0,16 ha
Öffentl. Grünfläche	:	ca. 0,03 ha
Private Grünfläche (Golfplatz)	:	ca. 1,67 ha

1.4 Geplante Wohnungseinheiten

Ca. 37 WE bei eingeschossiger Bauweise.

1.5 Infrastruktur

In unmittelbarer Nachbarschaft fußläufig zu erreichen sind vorhandene Einrichtungen:

- Kindergarten
- Post
- Altentagesstätte
- Bushaltestelle mit Anschluß an das Oberzentrum Köln und den beiden Siedlungsschwerpunkten Lechenich und Liblar.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.1 Erfordernis der Planung:

Der Bebauungsplan Nr. 89 hat zum Ziel, im Südosten von Dirmerzheim eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten und den Ortsteil sinn voll abzurunden.

Der Umfang des geplanten Baugebietes (WA = Allgemeines Wohngebiet) orientiert sich vor allem an dem von betroffenen Grundstückseigentümern bekundeten Bedarf an Bauflächen; es handelt sich danach im wesentlichen um die Erschließung der überlangen privaten Hausgärten zwischen der Brückenstraße, Kampstraße und der Feldstraße.

Die bereits vorhandene Bebauung bildet dazu den räumlichen Rahmen, der durch die vorliegende Baugebietsfestsetzung nicht überschritten wird.

Da einerseits innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles keine nennenswerten Baulandreserven zur Verfügung stehen, andererseits aber das Interesse an Baugrundstücken in Dirmerzheim vorhanden ist, bietet sich die Erschließung des Plangebietes für die bauwillige, ortsansässige Bevölkerung an.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind die für den Stadtteil Dirmerzheim im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächenreserven erschöpft.

Die Inanspruchnahme dieser Bauflächen läuft der landesplanerisch angestrebten Siedlungsstruktur, insbesondere der Schwerpunktbildung in den beiden Siedlungsschwerpunkten Liblar und Lechenich nicht zuwider.

Bei leicht rückläufiger Bevölkerungszahl in Dirmerzheim (30.09.1988 = 1.974 EW; 30.05.1988 = 1.923 EW) sind die geplanten WOE vielmehr als Ausgleich dieser Entwicklung anzusehen; das Erfordernis leitet sich hierbei auch aus dem Ziel ab, den historisch gewachsenen Ort Dirmerzheim in seiner Bevölkerungsstruktur zu erhalten und maßvoll zu stärken, um so eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung zu gewährleisten.

Die Erhaltung der Funktionsfähigkeit dieses Ortes (insbesondere auch die Erhaltung der bisherigen Sozialstruktur) ist somit auch als Bestandssicherung zu verstehen.

2.2 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Neuplanung orientiert sich hauptsächlich an der vorhandenen Siedlungsstruktur; geprägt wird diese vor allem durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise. Der Bebauungsplan nimmt diese Entwurfsvorgaben auf und setzt entsprechend bei der Neubebauung eine eingeschossige offene Bauweise fest. In den überwiegend bebauten Bereichen entlang der Brückenstraße wird zudem eine ein- bis zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung im Planbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.3 Private Grünfläche (Golfplatz)

Angrenzend an das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet befindet sich im südlichen Planbereich die "Private Grünfläche" des im Bau befindlichen Golfplatzes Erftstadt-Konradsheim.

Aufgrund der Vorentwurfsplanung und der damit abgestimmten Golfplatzplanung (Schlagrichtung etc.) ist eine Beeinträchtigung des Wohngebietes durch den Golfplatzbetrieb auszuschließen.

Darüber hinaus sind zusätzliche Maßnahmen wie Geländeaufschüttungen und eine dichte Bepflanzung zum Wohngebiet hin beim Golfplatzbau vorgesehen; die Eingrünung des Wohngebietes zur freien Landschaft ist damit auch aus Sicht des Landschaftsschutzes gewährleistet.

2.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von den vorhandenen Straßen: Brückenstraße, Kampstraße und Feldstraße erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über querschnittsreduzierte Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten von der Feldstraße und der Brückenstraße aus. Die Erschließungsflächen sind zum großen Teil durch ein rechtskräftiges Flurbereinigungsverfahren im städtischen Eigentum.

3. Voraussichtliche Kosten

Straßenbaukosten: ca. 470.000,00 DM

4. Finanzierung der Kosten

Die Kosten für Straßen- und Kanalausbau werden anteilig von Stadt und Anliegern gemäß den Satzungen und des Haushaltes der Stadt Erftstadt getragen, bzw. durch Ablösungsverträge eingebracht.

5. Altlast

Das Bebauungsplangebiet ist nach den vorliegenden Erkenntnissen und den Angaben des Erftkreises (Untere Wasserbehörde) nicht als ehemaliges Deponiegelände vorbelastet; eine Eintragung in das Altlastenkataster des Erftkreises liegt nicht vor.

X s. Ergänzung der Begründung (Seite 4).

Der Bebauungsplan Nr. 89, Erftstadt-Dirmerzheim, Kampstraße hat gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) mit dieser Begründung in der Zeit vom 10.08.1988 bis einschließlich 09.09.1988 öffentlich ausgelegen.

+ 19. Juli 1989 " " "18. Aug. 1989

Erftstadt, den 19. März 1990

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Moritz
(Moritz)

5

X Ergänzung der Begründung zur erneuten Offenlage

Gemäß Ratsbeschuß vom 20.06.1989 sind aufgrund der während der Offenlage vom 10.08.1988 bis einschließlich 09.09.1988 vorgebrachten Bedenken und Anregungen folgende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen:

1. In den Planbereichen, in denen eine eingeschossige Bauweise festgesetzt ist, sind nur Einzelhäuser zulässig.
2. Der gesamte Planbereich liegt in der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Nörvenich.
Langfristig ist hier von einer erheblichen Lärmbelastung auszugehen.

Die Festsetzung zu 1. ist aus abwassertechnischen Gründen erforderlich.

gehört zur Verfügung
vom 11.6.90
Az. 35.2.12-3301-33/90
Der Reglerungspräsident
Im Auftrag:


